

Montevideo, 17 de Julio de 2020

## Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

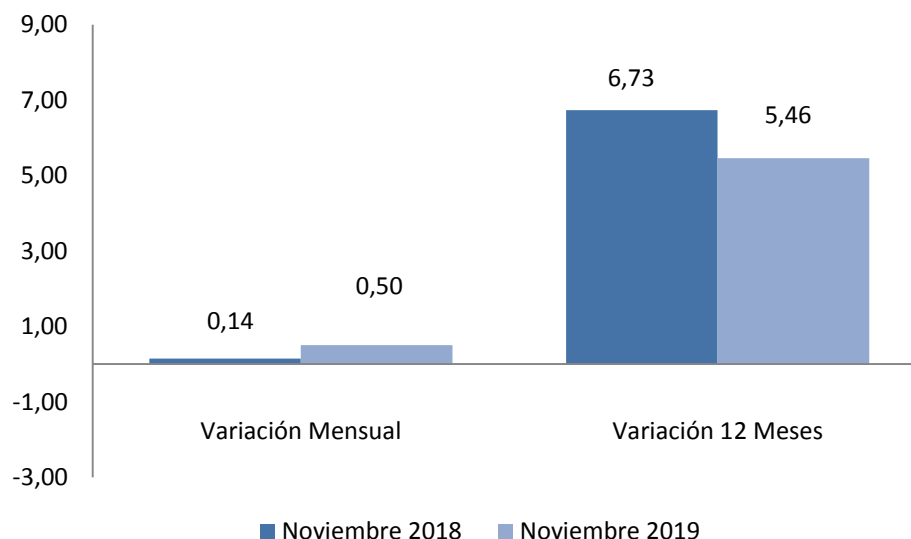
### Noviembre 2019

#### Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en noviembre 2019, registra una variación mensual de 0,50% y acumulada en los últimos 12 meses de 5,46%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.999	94.908	0,50%	5,46%

Grafico 1. Comparativo de variaciones, en porcentaje  
Noviembre 2019



Fuente: INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

Cuadro 1. Comparativo de precios promedio, cantidades y variaciones.  
Noviembre 2019

	Noviembre 2018	Noviembre 2019
Precio promedio	14.222	14.999
Cantidad	82.762	94.908
Variación Mensual (%)	0,14	0,50
Variación 12 Meses (%)	6,73	5,46

Fuente: INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

El estudio del mercado de alquileres se basa en el análisis de registros administrativos sobre vivienda proporcionados por el Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) de la Contaduría General de la Nación del Ministerio de Economía y Finanzas<sup>1</sup> incorporándose por primera vez en enero de 2013 registros administrativos de garantía de alquiler de la Asociación Nacional de Afiliados (ANDA). Según la Encuesta Continua de Hogares año 2014 ambas garantías cubren el 34,3% de los contratos de arrendamiento de casa habitación del total del mercado de alquileres.

La clasificación por “tipo de vivienda” utilizada por el SGA no se ajusta estrictamente a las categorías de propiedad común y horizontal, sin embargo, es posible asimilar la categoría “casa” mayoritariamente a propiedad común y apartamento mayoritariamente a “propiedad horizontal”. La tipología “Edificio de renta” es diferenciada en el SGA, el aspecto relevante es que resulta ser una categoría adicional discriminante en la explicación del precio del alquiler.

La información precedente refiere al total de los contratos vigentes en el SGA y ANDA, los que pueden tener varios años desde que fueron formulados, por lo cual el precio que pagan podría estar desfasado respecto de los precios actuales del mercado de arrendamientos.

En el cuadro 2 se presentan algunas medidas descriptivas de los precios promedio de los contratos de alquiler vigentes, destacándose que el valor promedio de los alquileres cubiertos por estos registros se ubica en 14.999 pesos uruguayos a precios de noviembre 2019.

**Cuadro 2. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo. Noviembre 2019**

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>14.999</b>	<b>14.278</b>	<b>94.908</b>	<b>100,00</b>
Casa	15.498	14.311	17.156	18,08
Edificio de Renta (1)	12.267	11.760	13.059	13,76
Propiedad Horizontal	15.418	14.897	64.693	68,16

Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

<sup>1</sup> El Servicio de Garantía de Alquileres es una División de la Contaduría General de la Nación. Tiene como misión otorgar la fianza estatal para los contratos de arrendamiento de casa habitación. Su competencia se rige por ley N° 9.624 y normas modificativas y concordantes. Pueden hacer uso de la Garantía Estatal funcionarios públicos con más de un año de antigüedad, jubilados y pensionistas, empleados u obreros permanentes de personas públicas no estatales, con más de tres años de antigüedad, empleados u obreros permanentes de empleadores privados inscriptos en el Registro del Servicio de Garantía de Alquileres, con más de tres años de antigüedad.

En el cuadro 3 se presentan los valores del promedio y la mediana de los contratos vigentes por barrio observándose que los valores mayores se alcanzan en los alquileres en Punta Gorda, Punta Carretas, Malvín, Pocitos, Carrasco Norte y Parque Rodó. El cuadro se ordena por cantidad de contratos vigentes.

**Cuadro 3. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según zonas aproximadas a barrios. Montevideo. Noviembre 2019**

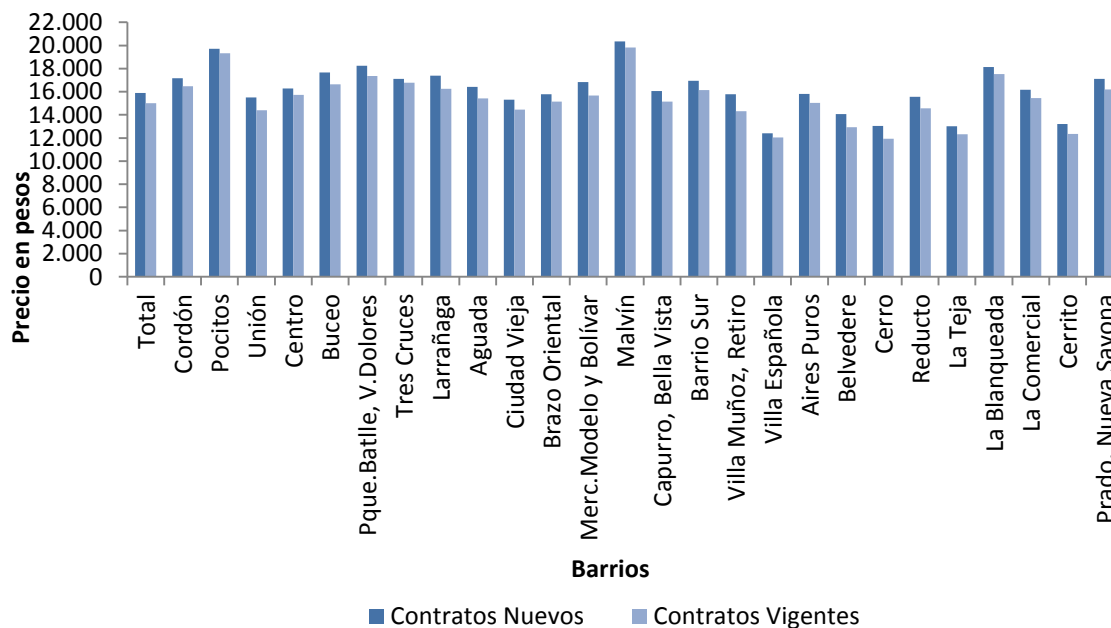
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>14.999</b>	<b>14.278</b>	<b>94.908</b>	<b>100,00</b>
Cordón	16.485	16.000	7.201	7,59
Pocitos	19.315	18.387	4.817	5,08
Unión	14.412	13.665	4.775	5,03
Centro	15.739	15.049	3.948	4,16
Buceo	16.631	16.000	3.731	3,93
Pque.Battle, V.Dolores	17.368	16.514	3.341	3,52
Tres Cruces	16.771	16.096	2.877	3,03
Aguada	15.427	15.000	2.494	2,63
Ciudad Vieja	14.462	13.872	2.243	2,36
Larrañaga	16.244	15.780	2.186	2,30
Merc.Modelo y Bolívar	15.668	14.910	2.054	2,16
Brazo Oriental	15.138	14.368	1.975	2,08
Villa Muñoz, Retiro	14.324	13.875	1.968	2,07
Villa Española	12.039	11.597	1.957	2,06
Malvín	19.817	19.000	1.910	2,01
Capurro, Bella Vista	15.159	14.705	1.897	2,00
Belvedere	12.947	12.669	1.873	1,97
Barrio Sur	16.136	15.929	1.841	1,94
Aires Puros	15.037	14.800	1.761	1,86
Reducto	14.565	13.922	1.732	1,82
La Teja	12.319	11.901	1.689	1,78
Cerrito	12.350	11.677	1.663	1,75
Cerro	11.944	11.566	1.547	1,63
La Blanqueada	17.531	17.000	1.493	1,57
Prado, Nueva Savona	16.206	15.390	1.491	1,57
La Comercial	15.449	14.876	1.474	1,55
Peñarol, Lavalleja	11.939	11.399	1.474	1,55
Figurita	14.734	14.048	1.473	1,55
Maroñas, P.Guaraní	12.377	11.798	1.439	1,52
Palermo	16.769	16.597	1.363	1,44
Castro, Castellanos	12.812	12.345	1.349	1,42
Flor de Maroñas	11.628	11.274	1.337	1,41
Parque Rodó	18.619	17.776	1.208	1,27
Sayago	14.184	13.336	1.192	1,26
Las Acacias	10.681	10.160	1.104	1,16
Punta Carretas	20.318	18.876	1.099	1,16
Jardines del Hipódromo	10.435	9.983	1.068	1,13
Jacinto Vera	15.473	14.789	1.048	1,10
Piedras Blancas	10.817	10.314	1.038	1,09

Ituzaingó	11.305	10.800	977	1,03
Colón centro y noroeste	12.633	11.998	931	0,98
Paso de las Duranas	15.453	14.721	883	0,93
Atahualpa	15.274	14.654	881	0,93
Nuevo París	11.001	10.259	834	0,88
Manga	10.044	9.500	827	0,87
Malvín Norte	12.496	12.500	824	0,87
Las Canteras	13.737	13.318	746	0,79
Tres Ombues, P. Victoria	10.924	10.540	720	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	10.659	10.000	615	0,65
Conciliación	11.434	11.044	596	0,63
Colón sureste, Abayubá	12.318	11.800	585	0,62
Lezica, Melilla	12.784	12.101	463	0,49
Área rural	11.436	10.500	414	0,44
Paso de la Arena	10.654	10.248	350	0,37
Carrasco Norte	18.900	17.500	308	0,32
La Paloma, Tomkinson	9.829	9.500	301	0,32
Casavalle	9.233	8.506	299	0,32
Punta Gorda	27.028	24.695	221	0,23
Villa García	11.061	10.456	178	0,19
Manga, Toledo Chico	10.381	10.259	157	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			288	0,30
Sin ubicar en barrios	14.273	13.982	380	0,40

Fuente: INE en base a los registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

**Gráfico 2. Precio del alquiler promedio en contratos nuevos y en total de contratos vigentes por barrio. Noviembre 2019**



Fuente: INE en base a los registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

En el cuadro 4 se presentan algunas medidas descriptivas de los contratos de alquiler vigentes en aquellos departamentos donde hay más concentración y algunas localidades.

**Cuadro 4. Alquiler en pesos corrientes y número de contratos vigentes, según departamentos y algunas localidades. Noviembre 2019**

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
<b>Montevideo</b>	<b>14.999</b>	<b>14.278</b>	<b>94.908</b>	<b>100,00</b>	<b>0,50</b>	<b>5,46</b>
<b>Canelones</b>	<b>13.500</b>	<b>12.263</b>	<b>13.623</b>	<b>100,00</b>	<b>0,37</b>	<b>5,52</b>
Ciudad de la Costa	17.767	16.824	4.171	30,62	0,43	5,74
Las Piedras	11.095	10.523	2.200	16,15	0,61	5,85
Pando	11.653	11.334	782	5,74	0,18	5,10
La Paz	11.391	10.771	750	5,51	-0,13	4,37
Ciudad de Canelones	11.147	10.545	607	4,46	0,18	5,20
Santa Lucia	10.336	10.000	562	4,13	-0,16	5,23
Salinas	13.248	12.914	516	3,79	0,35	5,55
(1) Resto de localidades			4.035	29,62		
<b>Maldonado</b>	<b>13.734</b>	<b>12.913</b>	<b>1.591</b>	<b>100,00</b>	<b>0,19</b>	<b>4,68</b>
Ciudad de Maldonado	13.424	12.858	1.112	69,89	0,15	4,40
(1) Resto de localidades			479	30,11		
<b>San José</b>	<b>10.439</b>	<b>9.998</b>	<b>1.526</b>	<b>100,00</b>	<b>0,64</b>	<b>4,79</b>
<b>Colonia</b>	<b>10.684</b>	<b>10.043</b>	<b>1.083</b>	<b>100,00</b>	<b>0,38</b>	<b>3,73</b>
<b>Salto</b>	<b>11.670</b>	<b>11.000</b>	<b>734</b>	<b>100,00</b>	<b>0,66</b>	<b>6,43</b>
<b>Paysandú</b>	<b>11.503</b>	<b>11.000</b>	<b>1.127</b>	<b>100,00</b>	<b>0,64</b>	<b>6,27</b>
<b>Florida</b>	<b>11.098</b>	<b>10.708</b>	<b>728</b>	<b>100,00</b>	<b>0,47</b>	<b>4,40</b>

Fuente: INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

En los cuadros siguientes se incluyen algunas medidas descriptivas de los contratos nuevos, las que permiten una mejor aproximación al precio de mercado actual en este tipo de transacción. En general, se observa una tendencia creciente del precio de los arrendamientos, aunque con una leve caída registrada en la cantidad de contratos en los primeros meses del año (Ver cuadros 5, 6, 7 y gráfico 3).

**Cuadro 5. Precio del alquiler en pesos corrientes y cantidad de contratos nuevos según meses. Montevideo. Noviembre 2019**

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
Nov-18	15.267	5.000	15.000	57.000	1.567
Dic-18	15.206	5.000	14.500	66.000	1.401
Ene-19	15.497	1.600	15.000	65.000	1.497
Feb-19	15.466	4.000	15.000	55.000	1.022
Mar-19	15.531	3.200	15.000	42.000	1.024
Abr-19	15.887	3.500	15.000	85.000	1.609
May-19	15.827	4.000	15.000	50.000	1.835
Jun-19	15.848	4.500	15.000	100.000	1.551
Jul-19	15.674	4.000	15.000	70.000	1.661
Ago-19	15.918	4.800	15.000	65.000	1.680
Set-19	16.000	5.000	15.250	56.650	1.610
Oct-19	16.122	2.000	15.100	62.100	1.824
Nov-19	16.358	4.900	15.500	95.000	1.634

Fuente: INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

**Cuadro 6. Precio promedio del alquiler de contratos nuevos por tipo de vivienda y variaciones anuales según meses. Montevideo. Noviembre 2019**

SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Nov-18	15.267	16.381	13.154	15.206	6,81	-1,14
Dic-18	15.206	14.929	13.243	15.565	5,87	-1,94
Ene-19	15.497	17.150	13.788	15.319	6,81	-0,54
Feb-19	15.466	15.209	13.439	15.560	6,35	-1,06
Mar-19	15.531	15.734	14.439	15.494	1,73	-5,62
Abr-19	15.887	16.698	14.057	15.835	6,64	-1,42
May-19	15.827	16.574	13.429	15.839	6,31	-1,31
Jun-19	15.848	16.923	13.695	15.895	7,36	0,00
Jul-19	15.674	16.579	12.922	15.709	5,35	-2,03
Ago-19	15.918	16.755	14.264	15.908	3,91	-3,57
Set-19	16.000	16.823	13.852	16.088	5,44	-2,17
Oct-19	16.122	16.613	13.510	16.339	6,23	-1,95
Nov-19	16.358	17.522	14.112	16.413	7,15	-1,15

Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

(1) Se entiende por "edificio de renta" a un conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

## Cuadro 7. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos nuevos según tipos de vivienda. Montevideo. Noviembre 2019

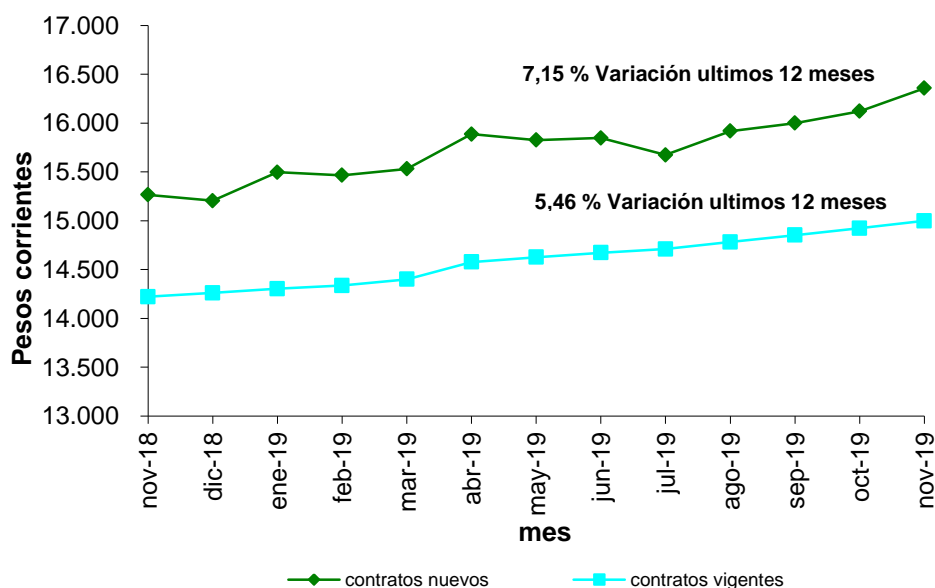
	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>16.358</b>	<b>15.500</b>	<b>1.634</b>	<b>100,00</b>
Casa	17.522	16.000	262	16,03
Edificio de Renta (1)	14.112	13.900	165	10,10
Propiedad Horizontal	16.413	15.800	1.207	73,87

Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

## Gráfico 3. Precios promedio del alquiler. Contratos vigentes y nuevos



Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.



A continuación se presenta un análisis de los contratos formulados en el último año móvil cerrado a noviembre de 2019, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 5,9% superior al de los contratos vigentes.

En el cuadro 8 se presenta la desagregación por barrios, el mismo se ordena por cantidad de contratos cerrados a noviembre 2019.

**Cuadro 8. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos que iniciaron en el último año según zonas aproximadas a barrios. Montevideo. Noviembre 2019**

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>15.887</b>	<b>15.000</b>	<b>20.614</b>	<b>100,00</b>
Cordón	17.181	16.518	1.728	8,38
Pocitos	19.726	18.500	1.180	5,72
Unión	15.495	14.500	969	4,70
Centro	16.291	15.500	862	4,18
Buceo	17.663	16.500	814	3,95
Pque.Battle, V.Dolores	18.261	17.300	729	3,54
Tres Cruces	17.125	16.500	682	3,31
Larrañaga	17.395	17.000	541	2,62
Aguada	16.411	15.200	523	2,54
Ciudad Vieja	15.308	15.000	449	2,18
Brazo Oriental	15.786	15.000	448	2,17
Merc.Modelo y Bolívar	16.836	15.800	437	2,12
Malvín	20.340	19.000	422	2,05
Capurro, Bella Vista	16.060	16.000	419	2,03
Barrio Sur	16.952	16.750	391	1,90
Villa Muñoz, Retiro	15.786	15.000	378	1,83
Villa Española	12.415	12.000	375	1,82
Aires Puros	15.805	15.000	374	1,81
Belvedere	14.073	13.700	357	1,73
Cerro	13.035	13.000	347	1,68
Reducto	15.560	14.700	345	1,67
La Teja	13.019	12.544	344	1,67
La Blanqueada	18.134	17.250	341	1,65
La Comercial	16.161	15.893	313	1,52
Cerrito	13.219	12.500	313	1,52
Prado, Nueva Savona	17.115	16.850	312	1,51
Peñarol, Lavalleja	12.703	12.000	311	1,51
Flor de Maroñas	12.514	12.000	289	1,40
Castro, Castellanos	13.536	13.000	285	1,38
Figurita	15.729	15.000	283	1,37
Maroñas, P.Guaraní	13.173	12.500	280	1,36
Palermo	17.748	17.000	275	1,33
Punta Carretas	20.034	18.500	272	1,32
Parque Rodó	19.129	18.411	260	1,26
Sayago	15.117	14.900	248	1,20
Jacinto Vera	15.946	15.000	234	1,14
Jardines del Hipódromo	10.902	10.200	228	1,11



Colón centro y noroeste	12.943	12.500	215	1,04
Piedras Blancas	11.799	11.500	208	1,01
Ituzaingó	12.168	11.500	203	0,98
Nuevo París	11.758	11.000	201	0,98
Las Acacias	10.970	10.000	198	0,96
Malvín Norte	12.929	13.000	191	0,93
Paso de las Duranas	17.091	16.500	190	0,92
Atahualpa	16.336	16.000	182	0,88
Manga	10.796	10.000	181	0,88
Las Canteras	14.412	13.866	177	0,86
Tres Ombues, P. Victoria	11.823	11.000	152	0,74
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.054	5,11
Sin ubicar en barrios	15.190	14.500	104	0,50

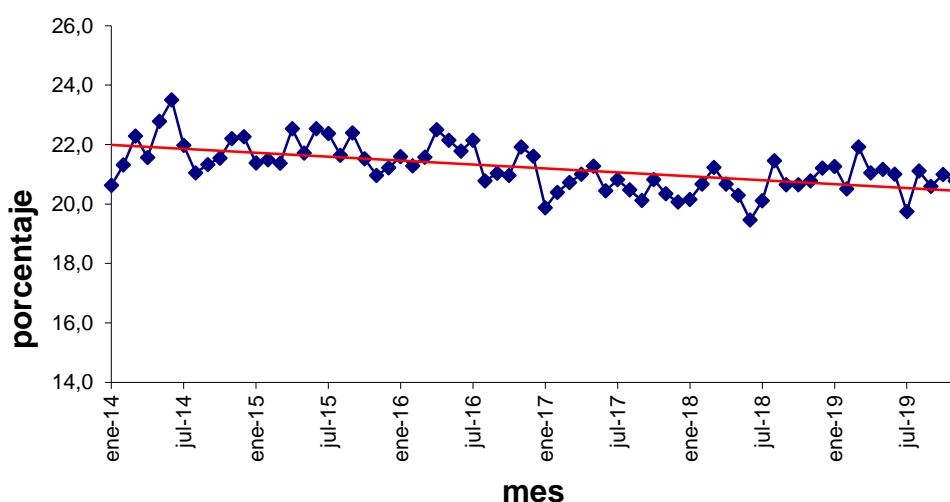
Fuente: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

## Otros indicadores complementarios

En el gráfico 4 se presenta la evolución de la relación en valores corrientes entre los alquileres promedios en Montevideo (Fuentes: SGA, ANDA) y el ingreso medio de los hogares sin valor locativo y sin aguinaldo para el total del país (Fuente: Encuesta Continua de Hogares (ECH), INE).

Gráfico 4. Alquiler promedio/ingreso promedio y línea de tendencia en porcentaje.



Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

## Datos metodológicos

El estudio del mercado de alquileres se basa en el análisis de registros administrativos sobre vivienda proporcionados por el Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) de la Contaduría General de la Nación del Ministerio de Economía y Finanzas incorporándose por primera vez en enero de 2013 registros administrativos de garantía de alquiler de la Asociación Nacional de Afiliados (ANDA).

Se presentan en el presente informe algunas medidas descriptivas de los precios promedio de los contratos de alquiler vigentes y nuevos.

## Más información en el sitio web:

- [Nota metodológica completa](#)
- Series estadísticas

## Contacto:

Depto. de Difusión y Comunicación  
Instituto Nacional de Estadística  
Torre Ejecutiva Anexo, Piso 4 Liniers 1280, C.P.: 11.100  
Tel: (598) 29027303, ints.: 7723, 7725  
E-mail: [difusion@ine.gub.uy](mailto:difusion@ine.gub.uy)  
Sitio Web: <https://www.ine.gub.uy>  
Twitter: [@ine\\_uruguay](https://twitter.com/ine_uruguay)